

Số : 37/QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 24 tháng 02 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch sinh thái Ruby Resort thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại  
xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.791,9m<sup>2</sup>.

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến  
quy hoạch, ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, ngày  
17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về  
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 của Chính phủ  
quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 của Chính phủ về  
việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày  
07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị  
định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về  
quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11/5/2010 của Thủ tướng  
Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc,  
tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 868/QĐ-TTg, ngày 17/6/2015  
của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh quy hoạch  
chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số  
486/QĐ-TTg, ngày 30/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều  
chỉnh cục bộ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên  
Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14/9/2015 của Thủ tướng  
Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên  
Giang;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng  
Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và  
quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;



Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND, ngày 20/4/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND, ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69 ha;

Căn cứ Công văn số 432/UBND-KTTH, ngày 12/4/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Vườn xin đầu tư khu du lịch (giai đoạn 2) tại khu du lịch bãi Cửa Cạn, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 193/QĐ-BQLKKTPO, ngày 03/9/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Quyết định số 57/QĐ-BQLKKTPO, ngày 25/03/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-BQLKKTPO, ngày 20/5/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Ruby Resort thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.791,9m<sup>2</sup>;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Vườn tại Tờ trình số 18/2021/TTr-STV, ngày 25/12/2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Ruby Resort thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.791,9m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 14/BC-QLQH, ngày 21/02/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Ruby Resort thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.791,9m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

#### **1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Ruby Resort thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa

Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.791,9m<sup>2</sup>. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Khu du lịch sinh thái và sân golf của Công ty cổ phần sài gòn Sovico Phú Quốc;
- Phía Nam giáp : quy hoạch đất du lịch nghỉ dưỡng;
- Phía Đông giáp : quy hoạch đất khách sạn nghỉ dưỡng;
- Phía Tây : giáp Biển.

## **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Việc xây dựng khu du lịch sinh thái Ruby Resort, nhằm đảm bảo phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang đã được UBND tỉnh phê duyệt, góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;

- Xây dựng một khu du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang,... nhằm đáp ứng nhu cầu về lưu trú, nghỉ dưỡng, các hoạt động tham quan, vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước;

- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo.

- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh;

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

## **3. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng chất lượng cao.

## **4. Quy mô phục vụ:**

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 25.791,9m<sup>2</sup>.

- Dự án Khu du lịch sinh thái Ruby Resort dự kiến tổng lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 500 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú khoảng 200 người;

+ Số lượng khách tham quan, sử dụng các dịch vụ khoảng 80 người;

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 220 người.

## 5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 25%, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,89 lần (*mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất toàn khu đã trừ phần diện tích hành lang biển và diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại theo QHPK 1/2000*), tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

### 5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.2.1. Cấp nước:

- + Du lịch : 250- 300 lít/người/ngày.
- + Khách vắng lai : 100 - 120 lít/người/ngày.
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.
- + Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m<sup>2</sup>/ngày.
- + Rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày.
- + Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong thời gian 03 giờ.

#### 5.2.2. Cấp điện:

- + Du lịch : 2,5 - 3,5KW/giường/ngày;
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 20 – 30W/m<sup>2</sup> sàn.

#### 5.2.3. Thoát nước thải

: ≥ 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

#### 5.2.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

### 5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng là 27.414,2m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất Resort nghỉ dưỡng.	20.602,0	79,88
2	Đất hành lang biển	3.650,0	14,15
3	Đất giao thông đối nội	406,4	1,58
4	Đất giao thông đối ngoại	1.133,5	4,39
	<b>Tổng</b>	<b>25.791,9</b>	<b>100,00</b>

### 6. Bộ cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
<b>I</b>	<b>Đất Resort nghỉ dưỡng (RS)</b>	<b>20.602,0</b>	<b>6.105,70</b>	<b>25,00</b>	<b>4</b>	<b>0,89</b>	<b>25</b>
1	Khối khách sạn loại 1 (số 1)		2.529,0		4		1
	Tầng hầm		2.529,0		1		
2	Khối khách sạn loại 2 (số 2)		421,0		4		1
	Tầng hầm		421,0		1		
3	Khối nhà hàng (số 3)		300,0		2		1
4	Khối biệt thự gỗ (số 4)		150,0		1		1
5	Khối bungalow nghỉ dưỡng loại 1 (số 5)		1.142,4		1		14
6	Khối bungalow nghỉ dưỡng loại 2 (số 6)		168,5		1		1
7	Khối bungalow nghỉ dưỡng loại 3 (số 7)		113,0		1		1
8	Khối bar (số 8)		70,0		1		1
9	Khối cửa hàng lưu niệm (số 9)		83,9		1		1
10	Khối xử lý nước thải + phụ trợ (số 10)		173,7		1		1
	Trạm xử lý nước thải ngầm		173,7		1		
11	Hồ bơi (số 11)	452,6	452,6				1
12	Hồ cảnh quan (số 12)	501,6	501,6				1
13	Cây xanh	9.139,8					
14	Giao thông nội bộ, sân	5.356,5					
<b>II</b>	<b>Đất hành lang biển</b>	<b>3.650,0</b>					
1	Cây xanh hành lang biển (CXHLB)	3.011,0					
2	Giao thông hành lang biển	639,0					

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
	(GTHLB)						
<b>III</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>1.539,9</b>					
1	Đất giao thông đối nội (GTNB)	1.133,5					
2	Đất giao thông đối ngoại (GTĐN)	406,4					
<b>Tổng</b>		<b>25.791,9</b>					

## 7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

### 7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng với quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt;

- Công trình dịch vụ ngoài trời,... phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với công trình bên cạnh;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh – mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch;

- Việc thiết kế, xây dựng các công trình phải đảm bảo quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo quy chuẩn và các quy hoạch được phê duyệt khác liên quan.

### 7.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao, có mặt tiền thoáng đẹp, tạo cảnh quan chung cho toàn khu du lịch;

- Các công trình dịch vụ ngoài trời phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với các công trình bên cạnh;

- Các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh... yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu du lịch;

- Cây, thảm cỏ trồng trong khuôn viên các công trình phải có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp;

- Màu sắc của các công trình cần ưu tiên các loại màu sáng nhưng không

gây chói, phản quang và hạn chế các mảng màu tối. Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được đặc thù của khu du lịch;

- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí, lối thoát nạn, phòng cháy chữa cháy, phòng kỹ thuật, bãi đỗ xe, kho;

- Hành lang biển thực hiện theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh – mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng là 3m một bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường B10 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, kết cấu mặt đường bê tông xi măng;

- Đường đi bộ ven biển (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm lòng đường rộng 6m, kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

### **8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

#### **8.2.1. Quy hoạch san nền:**

San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng;

- Cao độ nền không chế xây dựng  $H_{xd} \geq 3$  m (*theo Hệ tọa độ Quốc gia*).

- Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

#### **8.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

### **8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn nước: Đấu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng  $213,61\text{m}^3/\text{ngày}$  (không bao gồm nước dùng cho chữa cháy).

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

#### **8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc, được đấu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng: 1.445,63KVA.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

#### **8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **8.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch nhằm đảm bảo nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 134,19m<sup>3</sup>/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

##### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng 824kg/ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu du lịch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

**Điều 2.** Giao Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Vườn có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; Hoàn chỉnh quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trình phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai các công tác lập (hoặc điều chỉnh nếu có), phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.



**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Du Lịch Sinh Thái Vườn cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *Mve*

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH. *me*

**TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Thanh Tùng

